

Maria Camila Núñez Morales

**LA PROBLEMÁTICA EN EL ALQUILER DE
VIVIENDAS: ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN
DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS
29/1994 EFECTUADA POR EL RD 7/2019.**

TRABAJO DE FIN DE GRADO

Dirigido por la Dra. Rosa Maria Garcia Teruel

Grado en Derecho



UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI

Tarragona

2022

Este TFG se ha desarrollado en la modalidad de trabajo de:

X Trabajo de investigación

La búsqueda se presenta siguiendo las normas para autores previstas en la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario: <https://www.revistacritica.es/>

- Simulación de juicio**
- Dictamen/Informe**
- APS**
- TFG vinculat a pràctiques**

RESUMEN:

En el presente trabajo analizamos el texto vigente de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (LAU), abordando la reforma más reciente que ha sufrido dicha ley a través del Real Decreto-ley 7/2019, de medidas urgentes en materia de vivienda y de alquiler.

Esta reforma se lleva a cabo debido a la persistente problemática en el acceso a la vivienda de la población, teniendo en cuenta que las anteriores modificaciones de la LAU no consiguieron los objetivos que se planteaban en un principio, como, por ejemplo, en lo relativo a la moderación de los precios, sobre todo en las grandes ciudades donde los precios han aumentado de una manera desorbitada en los últimos años. A lo largo de este trabajo se analizará si estas medidas urgentes han contribuido a mejorar efectivamente el mercado del alquiler.

ABSTRACT: The main objective of this final degree dissertation is to analyse Act 29/1994 on Urban Leases (hereinafter LAU), addressing the most recent law amendment undertaken by Royal Decree-Law 7/2019, on urgent measures on housing and rental contracts. The law-maker decided to amend LAU due to ongoing problems for accessing housing of the population, taking into account that previous versions of the LAU did not achieve their objectives, such as, the reduction or rental prices, especially in larges cities where rents dramatically increased in the last years. Throughout this dissertation, we analyse if these urgent measures have effectively improved the current rental market.

PALABRAS CLAVE: Arrendamientos urbanos, alquiler, vivienda.

KEYWORDS: Urban leases, rent, housing.

SUMARIO: INTRODUCCIÓN. – I. ESTRUCTURA I METODOLOGIA – II. EL SECTOR INMOBILIARIO Y LA PROBLEMÁTICA DEL ALQUILER 2.1 ANTECEDENTES 2.1.1 LA CRISIS ECONÓMICA DEL 2008 2.1.2 BURBUJA DEL SECTOR INMOBILIARIO 2.1.3 LA BURBUJA DEL ALQUILER 2.2 SITUACIÓN ACTUAL EN EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS EN LAS GRANDES CIUDADES – III. PRINCIPALES MODIFICACIONES DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS 29/1994 EFECTUADAS POR EL REAL DECRETO LEY 7/2019 3.1 ANTECEDENTES DE LA REFORMA 3.2 FINALIDAD DE LA REFORMA 3.3 MODIFICACIONES 3.4 EFECTIVIDAD DE LA REFORMA -- IV EL ALQUILER DE VIVIENDA EN

LA FUTURA LEY DE VIVIENDA 4.1 ASPECTOS IMPORTANTES --- V CONCLUSIONES –
VI ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS –VIII BIBLIOGRAFÍA.

INDICE

1. INTRODUCCIÓN, ESTRUCTURA Y METODOLOGÍA.	7
2. EL SECTOR INMOBILIARIO Y LA PROBLEMÁTICA DEL ALQUILER	9
2.1 Antecedentes	14
2.1.1 <i>La crisis económica del 2008</i>	14
2.1.2 <i>Burbuja del sector inmobiliario</i>	15
2.2 Situación actual en el arrendamiento de viviendas en las grandes ciudades	16
3. PRINCIPALES MODIFICACIONES DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS 29/1994 EFECTUADAS POR EL REAL DECRETO LEY 7/2019.	18
3.1. Antecedentes de la reforma	18
3.2 Finalidad de la reforma.	21
3.3 Modificaciones	21
3.3.1 <i>Régimen legal y arrendamientos excluidos.</i>	22
3.3.2 <i>Condición y efectos frente a terceros.</i>	23
3.3.3 <i>Duración del contrato.</i>	24
3.3.4 <i>Prórroga del contrato.</i>	25
3.3.5 <i>Resolución del derecho del arrendador.</i>	26
3.3.6 <i>Subrogación mortis causa.</i>	27
3.3.7 <i>Actualización de la renta.</i>	27
3.3.8 <i>Elevación de la renta por mejoras.</i>	28
3.3.9 <i>Gastos.</i>	29
3.3.10 <i>Derecho de adquisición preferente.</i>	29
3.3.11 <i>Fianza.</i>	29
3.3.12 <i>Depósito de fianzas e índices de referencia</i>	29
3.3.13 <i>Efectividad de la reforma</i>	30
4. EL ALQUILER EN LA FUTURA LEY DE VIVIENDA.	33
4.1 Aspectos relevantes.	33
4.2 Adecuación del proyecto de ley	35
4.3 Modificaciones a la LAU.	37
4.3.1 <i>Medidas de contención de los precios. Prórroga del contrato.</i>	37
4.3.2 <i>Determinación de la renta</i>	38
4.3.3 <i>Zonas tensionadas</i>	39
4.4 Modificaciones a la Ley del Impuesto Sobre la Renta de Personas Físicas	40

4.4.1 <i>Beneficios fiscales</i>	40
CONCLUSIONES.....	42
BIBLIOGRAFIA.....	44
LEGISLACIÓN.....	46
JURISPRUDENCIA.....	47

1. INTRODUCCIÓN, ESTRUCTURA Y METODOLOGÍA.

Con fecha 5 de marzo de 2019 se publica en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.¹ El título I de dicho decreto introduce la reforma del régimen legal de los arrendamientos de vivienda a través de la modificación de la Ley 29/1994, de arrendamientos urbanos (en adelante LAU)², en el cual se modifican algunos aspectos importantes, como la extensión de los plazos de prórroga de los contratos de arrendamiento, dejando atrás los establecidos por la Ley 4/2013, de 4 de junio que flexibilizaba el mercado de alquiler de viviendas³. Por lo tanto, mediante este decreto, tal y como dice en sus disposiciones generales, se intenta dotar de estabilidad al inquilino.

Es por ello por lo que el presente trabajo tiene como objetivo principal estudiar la problemática del alquiler de viviendas, contextualizándola con datos socioeconómicos e inmobiliarios, y estudiar que reformas se han introducido en la LAU. Para ello se analiza, por una parte, la última modificación de la LAU a través del RD 7/2019. A continuación, se valora si, atendiendo a los últimos datos inmobiliarios, estas medidas están siendo eficaces, y si han servido para paliar las diferentes problemáticas en el alquiler de viviendas. Finalmente, se estudiarán las propuestas para el alquiler en el proyecto de Ley de vivienda de 2022, atendiendo a la gran repercusión que tiene esta materia, que afecta directamente a muchos sectores de la población, sobre todo a la juventud que se ve abocada a este régimen de tenencia (porque, en muchas ocasiones no les queda otra opción).

La justificación que ha motivado el tema de estudio del presente trabajo es la problemática actual del mercado de alquiler. Para ello, en una primera parte, hemos analizado a grandes rasgos el estado actual del mercado inmobiliario y la problemática del alquiler a través de datos extraídos del Instituto Nacional de Estadística y el Registro del Notariado. Seguidamente estudiamos los antecedentes que provocaron esta problemática, como, por ejemplo, la crisis financiera internacional de 2008, la consiguiente burbuja del sector inmobiliario y la situación del arrendamiento de viviendas en las grandes ciudades.

¹ BOE núm. 55, de 5 de marzo de 2019, pp. 21007 a 21024

² BOE núm. 282, de 25 de noviembre de 1994, pp.36129 a 36146

³ BOE núm. 134, de 5 de junio de 2013, pp. 42244 a 42256

En la última parte del trabajo introducimos el Proyecto de la futura Ley de vivienda de 2022, en una primera parte explicamos los aspectos generales que introducirá y, en una segunda, profundizamos en las modificaciones que pretende realizar, sobre todo en lo que respecta a las medidas de contención de los precios y, determinación de la renta.

En cuanto a la metodología, hemos partido del análisis de *lege lata* de la legislación actual vigente en materia de alquiler, por la cual cosa hemos estudiado la más reciente reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, a través del Real Decreto 7/2019 de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Hemos analizado las modificaciones más importantes que ha introducido, para finalmente llegar a la conclusión de si la reforma ha sido efectiva para mejorar el mercado del alquiler, todo ello a través de datos socioeconómicos y atendiendo a la doctrina sobre la materia.

2. EL SECTOR INMOBILIARIO Y LA PROBLEMÁTICA DEL ALQUILER

El mercado inmobiliario en la actualidad

El sector inmobiliario en España se ha visto afectado por la crisis del COVID-19, la cual ha provocado un gran impacto en el ámbito económico, así como un cambio en el sector debido a las nuevas necesidades de los consumidores⁴. Por ejemplo, durante el confinamiento son muchos compradores los que decidieron ahorrar para invertir en inmuebles, lo que puede haber sido un detonante que se produjera ligero aumento en el precio de la vivienda.⁵ Si bien es cierto que, como algunos autores señalan la crisis actual debido a la pandemia no tiene nada que ver con la que se produjo en el 2008, ya que tal y como señala GAMAZO CHILLÓN⁶ “Esta última se caracterizó por una burbuja de precios, crisis de solvencia del sistema financiero, y un gran peso del sector de la construcción con elevado nivel de endeudamiento en el conjunto de la economía nacional”, a diferencia de lo que pasa actualmente, que no ha contribuido a incrementar la oferta de las viviendas de obra nueva por lo que se reduce considerablemente la oferta.

Por otro lado, es importante destacar que una de las mayores problemáticas del alquiler que justifican la urgencia de las medidas tomadas por el RD 7/2019 que modifica la actual vigente Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, en adelante LAU, es la desigualdad económica que sufren las familias para pagar una vivienda, cosa que ha empeorado a lo largo de los años. El precio de los alquileres solo ha hecho que aumentar sobre todo en determinados núcleos turísticos y grandes áreas urbanas haciendo que las familias aporten más de un 30% de lo que ganan para pagar dichas rentas.⁷

⁴ Después de una larga pandemia los consumidores buscan una vivienda más confortable y que cumpla todas sus expectativas, y es lo que hace que la demanda de la vivienda haya incrementado después de la pandemia <https://elpais.com/economia/2022-04-02/las-familias-destinaron-gran-parte-del-ahorro-de-la-pandemia-a-vivienda.html> (consultado 7/04/2022)

⁵ Así lo hace saber el diario la razón en su informe económico donde nos dice que la vivienda se ha encarecido un 3,7% alcanzando su mayor incremento desde el año 2015. Consultado 21/04/22 en <https://www.larazon.es/economia/20220309/c5nvpamznzblbhptccw2eohsvi.html>

⁶ GAMAZO CHILLÓN, J.C, “Análisis actual del mercado inmobiliario ante una nueva ley de vivienda” en *Revista Internacional de doctrina y Jurisprudencia* 24/2021, cit. p. 28. <https://doi.org/10.25115/ridj.v0i24.4993>

⁷ Según la nota de prensa realizada por el Economista los hogares españoles que viven en régimen de alquiler destinan al pago más de un 30% de su renta. Lo que es considerado como un sobreesfuerzo, y cifra en porcentaje de inquilinos según sus ingresos anuales siendo un 26% los que no alcanzan a cobrar 14.000 euros anuales. <https://www.economista.es/economia/noticias/11069654/02/21/El-41-de-los-inquilinos-destina-al-quiler-mas-del-30-de-su-renta-.html> (visitado el 12/02/22)

En cuanto a cifras del impacto económico de la crisis sanitaria de la COVID-19, cabe destacar que las compraventas disminuyeron cerca de un 39,2% en 2019, todo lo contrario, a la actualidad, ya que en el año 2021 la compraventa de viviendas se ha disparado en un 38,1% según los datos que ha publicado recientemente el Consejo General del Notariado⁸ con respecto al 2020.

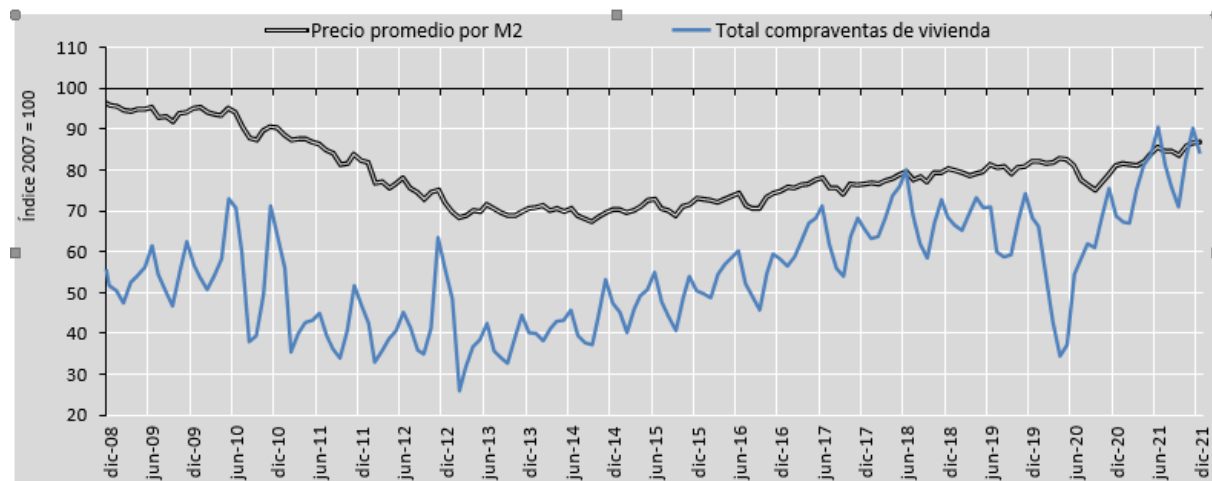


Gráfico 1. Compraventa de vivienda y precios medios (tomando como referencia el año 2007)

Fuente: Grafico obtenido del Centro de información Estadística del Notariado.

En el grafico 1 vemos la evolución del total de compraventas destinadas a vivienda y nos llama la atención que entre el año 2019 y 2020 hay una importante caída del sector coincidente con el estado de alarma decretado en 2019. Sin embargo, a finales del 2020 empiezan a incrementar considerablemente el número de compraventas y en el año 2021 vemos que se sigue manteniendo esta tendencia. Por lo que respecta a el precio promedio por metro cuadrado, ha tenido una ligera caída en el año 2012 y en el primer trimestre del 2020.

Si bien es cierto que el precio promedio por metro cuadrado se ha ido manteniendo a diferencia del número de compraventas con grandes subidas y bajadas.

En resumen, podemos decir que la compraventa de vivienda se vio incrementada respecto al 2020, así como también el precio medio del metro cuadrado que se situó en los 1.507€/m², incrementos que podemos relacionar con el impacto del COVID-19, que ha provocado un

⁸ Ver más en <https://www.notariado.org/portal/-/la-compraventa-de-viviendas-crece-un-38-1-por-ciento-anual-en-2021-en-l%C3%ADnea-con-los-pr%C3%A9stamos-de-vivienda-35-7-por-ciento-?redirect=%2Fportal%2F> (visitado el 12/02/2022)

cambio de la mentalidad de los consumidores, en tal se le da vital importancia a la adquisición de una vivienda sobre todo de obra nueva ⁹

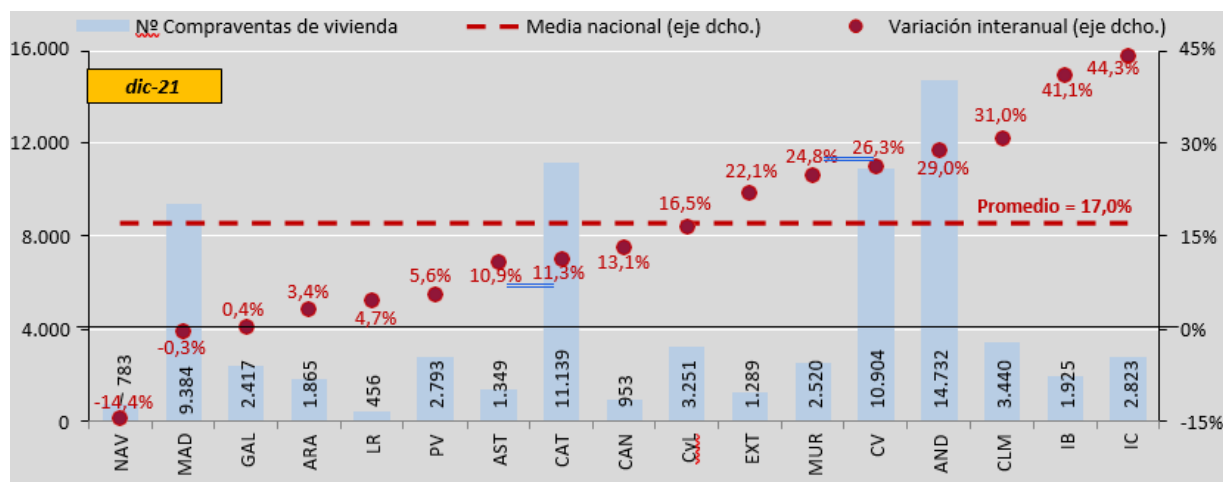


Gráfico 2: Compraventa de viviendas en diciembre de 2021 por CCAA

Fuente: Centro de Información estadística del Notariado.

Si analizamos los datos por CCAA vemos que, por encima de la media nacional en cuanto a compraventa de viviendas, se encuentran en primer lugar Andalucía seguido de la Comunidad Valenciana, Cataluña y Madrid, en contraposición de La Rioja y Navarra que son las que resultan menos atractivas para los consumidores.

En referencia al mercado del alquiler, el Instituto Nacional de Estadística, en adelante INE, nos proporciona los datos más recientes sobre este régimen de tenencia recogido por la encuesta de condiciones de vida (ECV). Nosotros en este caso hemos filtrado por tipo de hogar (hogares de dos adultos con uno o más niños a cargo) a partir de el régimen de alquiler a precio de mercado y lo hemos comparado con el régimen de tenencia en propiedad.

Del gráfico 3 podemos deducir que, en nuestro país, predomina el régimen de propiedad, esto es debido, en parte, a que las políticas públicas han fomentado durante años este tipo de tenencia. En este sentido se ha pronunciado MOLINA ROIG¹⁰ cuando explica que las políticas públicas han promovido más la propiedad a través del sistema tributario e incentivos

⁹ Tal y como apunta el informe sectorial inmobiliario “El sector inmobiliario y la nueva normalidad” elaborado por CaixaBank Research. Ver más en: <https://www.caixabankresearch.com/es/inmobiliario/julio-2021/inmobiliario-sector-inmobiliario-nueva-normalidad>

¹⁰ MOLINA ROIG, E., “Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en un contexto europeo”, ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2018, p. 63.

económicos, a lo que se le añaden otras causas, como el estado social débil además otra de las causas es el estado social débil. Por lo tanto, si las familias tienen la oportunidad, probablemente apostarán por la propiedad, excepto que existan otras causas para no querer permanecer en una determinada ciudad, como motivos laborales.

Incluso en los años de la crisis inmobiliaria se mantuvo este régimen: alrededor de un 78% de personas vivían en régimen de propiedad mientras que tan solo un 13% de la población entre los años 2008 y 2009 vivía en régimen de alquiler. Esto plantea la hipótesis que las diferentes modificaciones que ha sufrido la Ley de Arrendamientos Urbanos a lo largo de los años, incluso la más reciente a partir del Real Decreto 7/2019¹¹ no han sido suficientes para fortalecer el mercado del alquiler de vivienda.

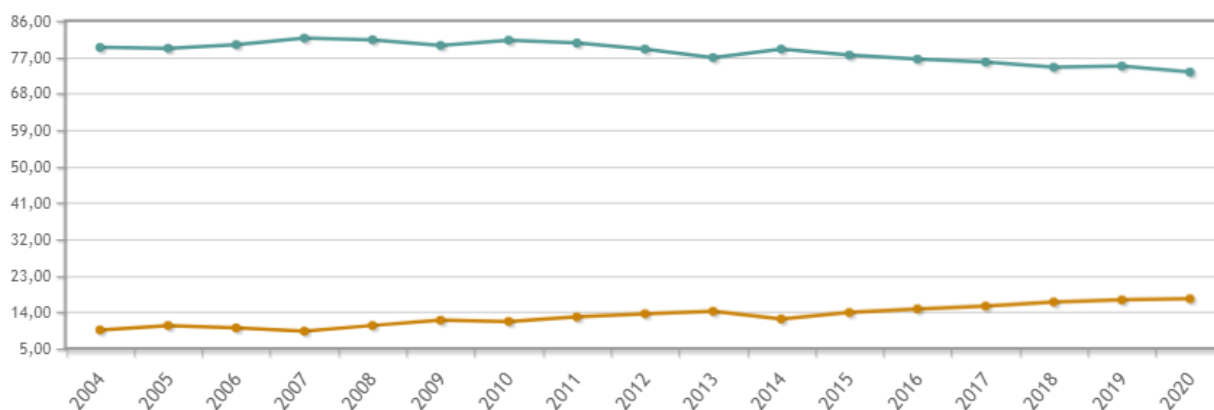


Gráfico 3. Encuesta de condiciones de vida. Por regímenes de tenencia en hogares de dos miembros con uno o más niños dependientes. En azul: régimen en propiedad Marrón: Régimen de alquiler a precio de mercado.

Fuente: Elaboración a partir de los datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística.

Podemos relacionar la anterior afirmación con una de las problemáticas del alquiler que es el precio y es que actualmente está considerada como una tenencia residual de acuerdo con lo que dicen los diferentes autores expertos en la materia. Como afirma ECHAVES

¹¹ BOE núm. 55, de 5 de marzo de 2019

GARCÍA¹², “la diferencia entre el precio de la propiedad es menor, mientras que si la diferencia entre el precio entre ambos regímenes aumentara el porcentaje de jóvenes emancipados residiendo en alquiler aumentaría, de manera que ante esfuerzos parecidos se presume la propiedad”. En España normalmente suelen acceder a este régimen los que no tienen otra opción, como es el caso de los jóvenes o inmigrantes, o personas con inestabilidad laboral. En el proyecto europeo TENLAW¹³ ya se recogían estos datos respecto al 2012 en la encuesta de condiciones de vida (ECV) sobre la distribución de tenencia del suelo y se obtenía la misma que podemos extraer del gráfico 3, ya que vemos que no existe una estructura de tenencia flexible y esto puede ser debido a que en España no se encuentran suficientemente reguladas tenencias como la propiedad compartida o la propiedad temporal (a diferencia de Cataluña)¹⁴ para así evitar que se produzca un binomio entre los dos regímenes de vivienda en propiedad-alquiler predominantes en nuestro país.

En sentido se han pronunciado NASARRE AZNAR y SIMON MORENO¹⁵ cuando analizan la problemática que presenta la vivienda y afirman que no es suficiente con estos dos regímenes de tenencia, sino que hay que buscar otras formas alternativas que faciliten el acceso al mercado de la vivienda a través del desarrollo tenencias intermedias como la propiedad compartida o la temporal, dando más opciones a las familias para elegir que régimen les conviene.

Siguiendo esta línea de acuerdo con lo que afirma la doctrina¹⁶ es necesario disponer de un sistema de vivienda flexible que, de respuestas a los demandantes según sus necesidades, es decir, según sus ingresos, situación personal, edad, o estilo de vida y así conseguir un sistema equilibrado en el que podamos dar respuesta a todas esas necesidades con suficiente mercado de vivienda alquiler, propiedad, y tenencias intermedias.

¹² ECHAVES GARCIA. El difícil acceso de los jóvenes al mercado de vivienda en España: precios, regímenes de tenencia y esfuerzos. *Cuaderno de relaciones laborales*. Cit., pág. 137.

¹³ TENLAW son las siglas del Proyecto financiado por la Unión Europea: *Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe*

¹⁴ BOE» núm. 215, de 8 de septiembre de 2015

¹⁵ NASARRE AZNAR, S y SIMON MORENO, H. “Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda”. Cit. Pág. 3.

¹⁶ NASARRE AZNAR, Sergio y MOLINA ROIG, Elga “Capítulo II. Hacia un nuevo marco legal de los arrendamientos urbanos de vivienda” en MUÑIZ ESPADA, E (dir.) RIVAS NIETO, E (dir.), URQUIZU CABALLÉ, A (dir.). *Reformando las tenencias de la vivienda. Un lugar para tod@s*. cit. pg. 246.

2.1 Antecedentes

2.1.1 La crisis económica del 2008

La crisis económica del 2008 proveniente principalmente de Estados Unidos causó un gran impacto en la economía española sobre todo en el sector inmobiliario. Antes del 2007, en tiempos de bonanza económica, se centraban en otros aspectos que no la vivienda, como la adquisición de un vehículo, conseguir re-hipotecas¹⁷ Pero a partir del 2008, con la gran crisis financiera e internacional, las necesidades de la población pasaron a ser otras. Para entender lo que realmente sucedió es interesante mencionar la película de La Gran Apuesta¹⁸, analizada por el Dr. Nasarre Aznar en el libro “La gran apuesta. Avaricia. El beneficio sin responsabilidad” (2020), que explica la extensión del crédito hipotecario en EE. UU. de manera rápida e irresponsable. En primer lugar, porque se concedían hipotecas a personas que no se lo podían permitir, las llamadas hipotecas *subprime* con un alto riesgo de impago. Muchas de las personas a las que se les concedían estas hipotecas eran inmigrantes en situación irregular, se le concedían unos tipos de préstamos con intereses muy altos y alto riesgo de impago (los llamados préstamos NINJA¹⁹) y sobre las mismas se constituían títulos valores²⁰, todo esto gracias a las agencias de calificación que lo que hacían era asignar mejor calificación que la que en realidad tenían esas hipotecas.

Finalmente, empezaron los primeros impagos debido a que los tipos de interés aumentaron y llegó un punto en que las personas no se podían hacer cargo de sus hipotecas y con ello el valor de los títulos se desplomaron, el riesgo de estos títulos valores eran elevados debido a que se alcanzó un 8% de morosidad y como consecuencia estos títulos perdían valor a medida que los deudores empezaran a dejar de pagar.²¹ A pesar de originarse en los EE.UU. la crisis se extendió a Europa debido a la adquisición en masa de préstamos de alto riesgo que llevaron a cabo bancos e inversores de este continente.

Esto produjo graves consecuencias económicas en nuestro país, como veremos en el siguiente apartado.

¹⁷ A esto se refería el profesor S. Nasarre en la conferencia sobre el libro la Gran Apuesta: del beneficio sobre la responsabilidad en la optativa que cursé de derecho del consumo y turismo.

¹⁸ Ver más Película La Gran Apuesta “The Big Short”: <https://www.filmaffinity.com/es/film774066.html>

¹⁹ No Income No acces No Job

²⁰ Título basado en hipotecas (MBS) Mortgage-Backed Security

²¹ Así lo recoge, S. Nasarre en “La gran apuesta”. *Avaricia. El beneficio sin responsabilidad*. Ed Tirant lo Blanch, 2020.

2.1.2 Burbuja del sector inmobiliario

La crisis económica trasladada a nuestro país se tradujo en una burbuja inmobiliaria. El crecimiento del sector inmobiliario era el principal sustento de nuestra economía antes de la crisis del 2008, se incentivaba a los ciudadanos para que compraran una vivienda, se tomaban medidas de flexibilización y liberación para fomentar la adquisición de dichas viviendas, con la adopción de diferentes Decretos Ley o tratamientos fiscales que beneficiaban a los compradores.²² En cambio, respecto a los alquileres no sucedía lo mismo ya que su posterior flexibilización por la Ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas²³ puso al arrendatario en una situación más débil, esto conllevó a que el mercado del alquiler fuera mucho menos estable, lo que ayuda a que se puedan producir mayores desestabilizaciones y al estallido de futuras burbujas inmobiliarias.²⁴

Tabla. 1. Tasa reciente del alquiler en España traducido en cifras, 2020.

%	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Propiedad	75,2	75,9	76,1	76,7	77,1	77,3	78,0	77,7	79,2	79,6	79,4	79,3	79,6	80,1
Alquiler	14,7	15,4	14,8	14,3	13,8	13,1	12,4	12,9	12,0	12,1	11,4	11,3	11,0	10,4

Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos proporcionados por el INE.

En España, como podemos observar en la tabla 1, actualmente domina la propiedad con un 75% en el año 2020 respecto a la del alquiler con un 14,7%. Si bien es cierto que desde el 2007 ha ido aumentando considerablemente la tasa del alquiler, aun así, seguimos teniendo una de las tasas más bajas de Europa. A diferencia del resto de Europa donde las tasas de

²² CABALLE FABRA. G menciona en el apartado la crisis económica como punto de inflexión en el tratamiento de la vivienda y hace referencia a las diferentes medidas de flexibilización que facilitaban en mayor medida el acceso a la vivienda en propiedad, y la adopción de medidas posteriores tras el estallido de la burbuja para proteger a los deudores hipotecarios. véase en Muñiz Espada, E., Nasarre Aznar, S., Rivas Nieto, E., & Urquiza Cavallé, Á. (2018). REFORMANDO LAS TENENCIAS DE LA VIVIENDA, Un hogar para tod@s, Cit.,Pag 105.

²³ BOE 05 de junio de 2013, núm. 134.

²⁴ Más adelante veremos si con la actual reforma de la actual de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 por el Real Decreto 7/2019 se ha logrado poner al arrendatario en una situación de más estabilidad.

alquileres son más elevadas, en países como, por ejemplo, Alemania o Suiza priorizan arrendamientos más estables. En este sentido, diversos autores como MOLINA ROIG y NASARRE AZNAR²⁵, afirman que en los países en los que se les da preferencia a los arrendamientos estables, los ciclos económicos son más estables y es por lo que los ciclos en estos países suelen ser más sostenibles.

2.2 Situación actual en el arrendamiento de viviendas en las grandes ciudades

El acceso a la vivienda en alquiler sigue experimentando un grave problema, principalmente por su elevado coste sobre todo en las grandes ciudades como por ejemplo Barcelona, Valencia o Madrid.²⁶

Las familias con más dificultades económicas que se ven obligados a vivir en este régimen, se les dificulta vivir en el centro de las grandes ciudades debido a su elevado coste, debiendo buscar una vivienda en ciudades limítrofes. Ello pone de manifiesto que no toda la población puede residir en el centro de las ciudades, donde se suele concentrar una mayor oferta laboral.

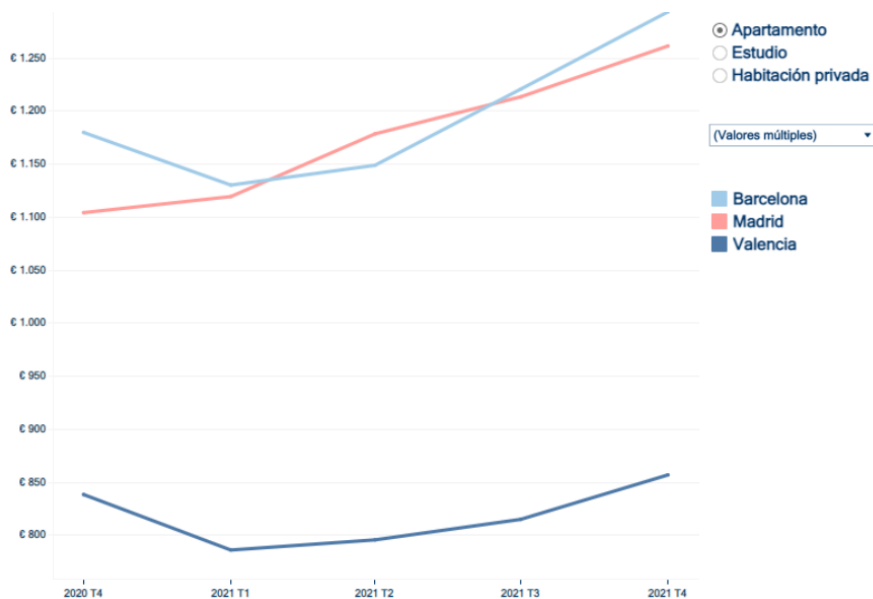


Gráfico 3. Índice internacional de alquileres proporcionados por la web “HousingAnywhere” en por cuatrimestres, 2021.

Fuente: Elaboración a partir de los datos proporcionados por HousingAnywhere.

²⁵ MOLINA ROIG. E, Y NASARRE AZNAR (dir.) S, Reformando las tenencias de la vivienda, Un hogar para tod@s Cit p. 248.

²⁶ Atendiendo el último informe del Banco de España que señaló que el nivel de los precios en el último año en estas ciudades incrementó en un 20% respecto a las demás ciudades del país “ver más en: https://cincodias.elpais.com/cincodias/2021/08/02/economia/1627898374_176082.html

Si analizamos el gráfico 3, vemos que en las grandes ciudades como Barcelona y Madrid se ha disparado considerablemente los precios de los alquileres en lo que respecta al tercer cuatrimestre del 2021, ya que el incremento en estas ciudades se sitúa entre los 1.200 y 1.400 euros mensuales, y en menor medida en Valencia, con una media de 850 euros.

El motivo principal de esta subida de precios, en gran parte, se debe a un desequilibrio entre la oferta y demanda de vivienda en grandes ciudades, por eso es indispensable el desarrollo de mecanismos que ayuden a aumentar la oferta de viviendas en alquiler²⁷, e incentivar la vivienda de protección oficial para los colectivos más vulnerables e, incluso, repensar la distribución territorial de la población, creando oportunidades laborales más allá de las grandes ciudades españolas²⁸. Más adelante veremos si el nuevo proyecto de ley de vivienda trata estas cuestiones.

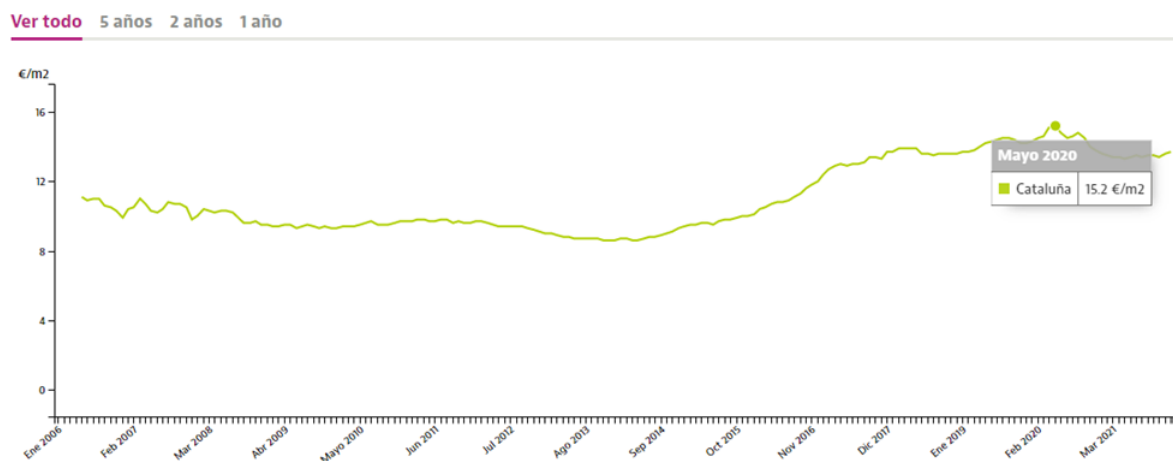


Gráfico 5. Evolución del precio de la vivienda en alquiler en Cataluña. (2007- 2021)

Fuente: Portal Idealista

En el gráfico 5, vemos la evolución del alquiler que ha sufrido Cataluña en los últimos años. Según el portal Idealista, el pico más elevado lo situamos en mayo de 2020, donde el precio del alquiler se situó en 15,2 euros/m².

²⁷ Ver más en: Abordar la falta de oferta de alquiler, pero con mecanismos adecuados. Cinco días. Consultado 08/03/22 https://cincodias.elpais.com/cincodias/2021/11/18/opinion/1637246747_960584.html

²⁸ NASARRE AZNAR, S. *Los años de la crisis de la vivienda. De las hipotecas subprime a la vivienda colaborativa*. Valencia, Tirant lo Blanch, 2020.

Podemos atribuir que el incremento del alquiler en las grandes ciudades también se debe al papel que juegan los grandes inversores que aprovecharon la crisis del 2008 para adquirir en masa viviendas en nuestro país. Estas inversoras lo que hacen es concentrar sus activos en las grandes ciudades y espacios turísticos. Según VALLE RM.,²⁹ “Se trata de sociedades dedicadas a la gestión colectiva de un capital procedente de particulares (desde grandes fortunas a pequeños inversores), bancos, empresas, fondos de pensiones, aseguradoras... Estas empresas se han convertido en grandes propietarios comprando edificios enteros para obtener rentabilidad de estos”.

3. PRINCIPALES MODIFICACIONES DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS 29/1994 EFECTUADAS POR EL REAL DECRETO LEY 7/2019.

3.1. Antecedentes de la reforma

La evolución de los arrendamientos urbanos ha sido muy cambiante a lo largo de los años. La legislación de arrendamientos urbanos se ha modificado en diversas ocasiones, intentando proteger al arrendatario o al arrendador. A título de ejemplo:

- Con el Real Decreto de 21 de junio de 1920³⁰.
- Seguidamente con la LAU de 1964, que introdujo prorrogas indefinidas y límites a las rentas, que también fue reformada al no dar respuesta a las problemáticas y a las circunstancias sociales de aquel momento,
- Y con el RD 2/1985³¹, de 30 de abril, sobre medidas de política económica, que suprimía la prórroga forzosa de los contratos celebrados a partir de su entrada en vigor. Finalmente, se aprueba la Ley 29/1994 que ha sufrido importantes reformas en los últimos años.

Desde la crisis financiera internacional, la reforma de la LAU no se llevó a cabo hasta la publicación de la Ley 4/2013, de 4 de junio de medidas de flexibilización y fomento del

²⁹ VALLE R.M “Financiarización urbana y burbuja del alquiler en España: tendencias y contrastes en perspectiva multiescalar” cit. Pg. 447. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8254513>

³¹ BOE núm. 111, de 9 de mayo de 1985, páginas 13176 a 13177 (2 págs.)

mercado del alquiler de viviendas³², en la cual se redujo la prórroga obligatoria del contrato a tres años (la cual antes era de cinco años) y la prórroga tácita (que antes eran de tres años) a uno, e introdujo el derecho de desistimiento por parte del arrendatario una vez pasados seis meses de vigencia del contrato.

No obstante, también se introdujeron figuras innovadoras en el marco de esta ley y se reforzó la voluntad de las partes³³, con la regulación de la “rehabilitación por renta” (art. 17.5 LAU), donde se autorizaba a las partes del contrato a que pudieran reemplazar en parte o en su totalidad la renta a cambio de que el inquilino reformarse o rehabilitase el inmueble y, en caso de incumplimiento, ello fuera motivo de resolución del contrato de arrendamiento.

Por lo tanto, en este artículo vemos que la obligación podía ser total o parcial, siempre y cuando se estipulase un precio cierto. Como dice GARCIA TERUEL³⁴, esta reforma supuso ser la primera normativa especial que permitía que se realice el pago de la renta sin necesidad de que el precio fuese en dinero, lo que suponía la facilitación de acceso a la vivienda a sectores de la población que no podían pagar una renta en dinero, a la vez que fomentar la rehabilitación del parque edificatorio.

En segundo lugar, tenemos el Real Decreto 21/2018, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler³⁵, que también introdujo importantes modificaciones, muy similares a las vigentes hoy en día, aunque no fue convalidado por el congreso de los diputados, teniendo vigencia solo durante XX días. Por tanto, los contratos que se celebraron a partir del 23 de enero de 2019 volvían a regirse por lo dispuesto en la anterior ley, es decir, por la LAU tras la Ley 4/2013.

Algunas de las modificaciones más importantes que introdujo fueron: la prórroga obligatoria se amplió a 5 años y 7 en función de si el arrendador es persona física o jurídica, y la prórroga tácita del art. 10 LAU a 3 años. Así como también el aumento del preaviso a 4 y 2

³² BOE 05 de junio de 2013 núm. 134

³³ A través del apartado quinto del Artículo 17 “*En los contratos de arrendamiento podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble. El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento y resultará aplicable lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 23.*” BOE núm. 282, de 25 de noviembre de 1994, páginas 36129 a 36146

³⁴ GARCIA TERUEL, R.M. “La sustitución de la renta por la rehabilitación o reforma de la vivienda en los arrendamientos urbanos”. Valencia, Ed Tirant lo Blanch, 2019, cit. pág. 217.

³⁵ BOE núm. 304, de 18 de diciembre de 2018, páginas 124048 a 124061

meses para el arrendador e inquilino respectivamente. Por lo tanto, a diferencia de la Ley 4/2013, con el presente real decreto se ampliaba la prórroga obligatoria de 3 a 5 años y aumentaba la prórroga tacita de 1 año a 3. Podemos deducir que con esta medida urgía dotar de mayor estabilidad al inquilino protegiéndolo como parte débil del contrato.

Y, finalmente, tenemos la última modificación efectuada por el Real Decreto ley 7/2019, de medidas urgentes en materia de vivienda y de alquiler que entró en vigor el 6 de marzo de 2019 y como bien nos indica en su exposición de motivos, la justificación de esta modificación de la LAU se basó en que la reforma liberalizadora de 2013 no incrementó la oferta de la vivienda y no dotaba a los arrendatarios de residencia habitual de suficiente estabilidad encontrándose así en una situación de fragilidad. Seguido de la situación vulnerable en la que se encuentran las familias para afrontar el pago de su vivienda, ya que las familias hacen esfuerzos bastantes considerables para afrontar el pago de un alquiler destinando más de la mitad de su salario para poder acceder a una vivienda digna.³⁶ En este sentido, NASARRE AZNAR y GARCIA TERUEL³⁷, critican esta justificación del RD debido a que no se hizo un estudio de políticas alternativas y no se valoró el impacto económico de la reforma, además, consideran que los datos para justificar la elaboración son insuficientes, debido a que estos se basan en estadísticas que no son claras y se desconoce la fuente de los datos que aportan para justificar la necesidad de reformar la LAU a través de un Real Decreto.

Todo ello sumado a unos precios de los alquileres disparados. En el gráfico número 5 se puede ver cómo, por ejemplo, en Cataluña, este incremento ha llegado a su cota más alta en mayo de 2020. También puede contribuir el incremento de los alquileres de usos turísticos a través de plataformas digitales como por ejemplo Airbnb. Esto influye en que muchos propietarios prefieran destinar su vivienda a uso turístico porque quizás le resulte más rentable, destinándolas a este uso que no a un contrato de arrendamiento de vivienda residencial, y como consecuencia, se disminuya la oferta, con el consiguiente, aumento de

³⁶ En una publicación reciente elaborado por El Economista diversos expertos afirman que no se debe destinar más de un 30% del salario destinado a pagar el alquiler y además señala que depende la ciudad el esfuerzo que realizan las familias es mayor y también se indica las ciudades donde este porcentaje es mejor y por lo tanto implica un menos esfuerzo. Ver más en: <https://www.economista.es/vivienda/noticias/11507722/12/21/En-que-ciudades-las-familias-deben-hacer-un-mayor-esfuerzo-para-pagar-el-alquiler.html> (visitado:07/04/2022)

³⁷ NASARRE AZNAR, S y GARCIA TERUEL, R. Quince años sin solución para la vivienda. La innovación legal y la ciencia de datos en política de vivienda* *Revista Crítica de Derecho inmobiliario* número p. 199., 2022

los precios.³⁸ Si bien es cierto, que hay algunos informes que mantienen una postura contraria, es decir, afirman que el incremento de alquileres de uso turístico no influye sustancialmente en el aumento del precio de alquiler residencial, ya que atribuyen esta subida a otros factores como por ejemplo, la mejora de la economía y la demanda personal cualificado en ciudades punteras.³⁹

3.2 Finalidad de la reforma.

La reforma de la LAU en 2019, tiene como finalidad dotar de mayor seguridad a los inquilinos aportándoles de mayor estabilidad gracias a la ampliación de la duración mínima del contrato, así como aumentar la oferta de viviendas y contener el incremento del precio del alquiler ya que, en muchas ciudades de nuestro país vivir de alquiler supone un elevado coste para las familias y así intentar paliar las consecuencias negativas de la anterior reforma hecha por la Ley de 2013 e incentivar el mercado de alquiler.

3.3 Modificaciones

El Real decreto ley 7/2019, de 1 de marzo de medidas urgentes en materia de vivienda y de alquiler entró en vigor el 6 de marzo de 2019 modificando la LAU 29/1994. Esta

³⁸ En este sentido nos remitimos a los resultados de GARCIA- LOPEZ, M.A, JOFRE-MONTSENY, J, Y SEGÚ, M EN “Como afecta el alquiler turístico al mercado de vivienda en Barcelona”. La investigación realizada por el departamento de economía de la Universidad de Barcelona donde se analizan los efectos de la renta vacacional, centrado en la plataforma Airbnb. Se estudió el papel que tiene esta plataforma en el incremento de la subida de los alquileres, ya que muchos de estos pisos dejan de utilizarse para alquileres de vivienda habitual por tanto la oferta de pisos de alquiler disminuye y se obtiene como resultado que este tipo de actividad causa el incremento del alquiler y compra en las zonas donde se utiliza esta aplicación. Para ello recogieron los anuncios de dicha aplicación en la ciudad de Barcelona y los precios de los alquileres entre el periodo de 2007 y 2017 y la conclusión fue que por cada 100 anuncios de Airbnb los alquileres subían un 3.5% y la compra un 8.5%.

³⁹ Esta postura se ve reflejada en el resumen ejecutivo elaborado por la asociación de apartamentos turísticos de Barcelona (APARTUR) en “El impacto del alquiler de viviendas de uso turístico en el mercado de alquiler residencial de Barcelona” donde plantean que el aumento del precio del alquiler no se debe a la oferta de vivienda de uso turístico, y se analizan los diferentes factores que incrementan el precio del alquiler residencial. En primer lugar atribuyen esta subida ha sido el incremento de empleo, seguidamente justifican que las viviendas de uso turístico en la ciudad de Barcelona solo representan un 1,64% del total del parque de viviendas de la ciudad, y también se comprueba que aquellos barrios de la ciudad donde no existe oferta de viviendas de uso turístico el aumento de precios es el mismo que donde los hay, sumado a que la salida de viviendas para dedicarse al mercado turístico es negativo por lo que afirman que la oferta no se desplaza sino que crece por el aumento de demanda. Ver más en: https://apartur.com/media/files/Estudis/El_impacto_del_alquiler_de_viviendas_de_uso_RESUMEN.pdf consultado (08/05/2022)

modificación se produce en los artículos 3, 4.2, 5e, 7, ,9, 10, 13, 14, 16.4, 18.1, 19, 20.1, 20.2, 25.7, y 36.

3.3.1 Régimen legal y arrendamientos excluidos.

La primera modificación corresponde al régimen aplicable de la ley, en este sentido, según el artículo 4.1 todos los arrendamientos regulados se registrarán de forma imperativa, es decir de manera obligatoria en lo que respecta al ámbito de aplicación de la ley (arts. 1- 5) y en lo que respecta a la fianza y formalización del contrato comprendidos en los artículos 36 y 37. Pero que también se registrarán por lo dispuesto en el apartado dos, es decir, en primer lugar, por lo establecido al título II, en segundo lugar, por lo que pacten las partes, y supletoriamente por el Código Civil. Esto quiere decir que las partes en lo que respecta a la duración, renta, derechos y obligaciones de las partes, suspensión, resolución y extinción del contrato no pueden pactar nada en detrimento del arrendatario (en relación con el art. 6 LAU).

Sin embargo, vemos que la primera modificación que se realiza es en el segundo apartado del artículo 4 donde el RDL introduce “la excepción de los arrendamientos de vivienda cuya superficie sea superior a 300 metros o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda”. En el caso de estas viviendas se establece un orden de prelación diferente, en el cual en primer lugar el contrato se registrará por la voluntad de las partes y subsidiariamente por las disposiciones del título II y en último lugar por el Código Civil. Este orden implica que estos contratos no están sujetos obligatoriamente a lo que dispone la LAU, para la protección del arrendatario, sino que libremente pueden pactar lo que más les convenga como, por ejemplo, eliminando la prórroga forzosa o la resolución automática del derecho del arrendador por una ejecución hipotecaria.⁴⁰ Esta modificación supuso la recuperación de estas viviendas después de haber estado suprimidas anteriormente, ya que originariamente la LAU las excluía.

Vemos que con esta modificación se busca primar la voluntad de las partes respecto a un determinado colectivo de propietarios de grandes viviendas, ya que normalmente las personas

⁴⁰ Ver más en: Ejecución hipotecaria y arrendamiento de vivienda tras los Reales Decretos-Leyes 21/2018 y 7/2019. p. 1331. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 778, págs. 1319 a 1345 <https://app-vlex-com.sabidi.urv.cat/#search/jurisdiction:ES/regulacion+viviendas+de+lujo+la+nueva+regulacion+de+las+viviendas+suntuarias/WW/vid/846650328/search> (consultado 09/05/2022)

que alquilan estas viviendas suelen tener un mayor poder adquisitivo y, por lo tanto, el legislador considera que merecen menos protección.

Respecto a los arrendamientos excluidos, se modifica el artículo 5, más concretamente en el apartado e, donde se añade que la cesión temporal de la totalidad de la vivienda comercializada por canales de oferta turística o por cualquier otro modo con la finalidad de recibir una contraprestación a cambio, estará sometida por la ley sectorial de cada CCAA, en el caso de que esta dispusiera de dicha normativa, esto quiere decir que en estos casos la aplicación de la LAU queda excluida en este tipo de arrendamientos. En este caso, estos se regularán por lo que disponga el código civil y posteriormente por la normativa sectorial, en el caso de Cataluña, cuenta con su propia regulación en esta materia.⁴¹

Por lo tanto, si un propietario decide ofertar su inmueble por una temporada en una plataforma como por ejemplo Airbnb podremos considerar que este es un modo de comercialización y promoción turística y no podremos aplicar la Ley de Arrendamientos Urbanos porque queda excluida del ámbito de aplicación.

3.3.2 Condición y efectos frente a terceros.

Respecto a la condición y efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas, se produce una modificación en el artículo 7 en el cual se suprime el apartado segundo donde se exigía el requisito de la necesidad de inscribir en el registro de la propiedad (RP) los arrendamientos para que tuvieran efectos ante terceros, por lo tanto, ahora no es obligatorio, sino una facultad más que tienen las partes. Si bien es cierto, que la inscripción al registro de la propiedad otorga más seguridad jurídica al contrato, con la redacción anterior hecha por la Ley 4/2013, que exigía que para que el arrendatario quedara protegido ante la venta de la vivienda se tenía que inscribir en el RP, supuso una desprotección hacia el arrendatario que se veía perjudicado si no inscribía el contrato. Además de demostrarse en la realidad que eran pocos contratos los que finalmente se inscribían en el RP⁴². En este sentido PRADO

⁴¹ Cataluña cuenta con un régimen específico para el alquiler turístico de viviendas particulares con anterioridad incluso a la modificación de la LAU. Se trata del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, *de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico*. (consultado 19/04/2022)

⁴² Debido a toda la burocracia y medios económicos que supone inscribir un contrato en el registro de la propiedad. Esto suponía un aporte económico importante de salida para obtener el registro, acompañado de la fianza... etc. A muchos arrendatarios no les compensaba la inscripción en el registro para un arrendamiento que como máximo podía durar unos tres años.

GASCÓ⁴³, se pronunció analizando si la inscripción en el RP había cumplido en la práctica su finalidad, tomando como referencia el registro de Torredembarra donde solo se inscribieron 14 arrendamientos en total (tanto de viviendas, como los que no eran de vivienda), por lo que se llega a la conclusión de que con la redacción anterior no se consiguió lograr el acceso general al RP ya que tan solo represento un 0,11% en Torredembarra. Afirma que la escasa inscripción de los contratos de arrendamiento al RP tiene que ver con el coste económico que supone y la duración de los contratos que suele ser relativamente baja. En esta misma línea se pronuncia CARRASCO PERERA⁴⁴ cuando critica el sistema de oponibilidad registral de los arrendamientos, considera que esto hace más costoso el contrato para el arrendatario y que está injustificado para un contrato de tan poca duración.

Por tanto, con la nueva redacción lo que se intenta es favorecer al arrendatario, ya que con independencia de estar inscrito en el registro o no va a estar protegido durante la prórroga mínima obligatoria de 5 o 7 años, y se vuelve a la antigua redacción hecha por la LAU que incluía el principio de que la venta no quita la renta, es decir, del principio “*emptio non tollit locatum*”.

Además, se produce una extensión de la protección al arrendamiento de vivienda y nos dice que no perderá esta condición, aunque el arrendatario no viva allí, siempre y cuando sea su cónyuge, o sus hijos, esto puede ser gracias a que muchos de los que suscriben los contratos de arrendamiento suelen trabajar fuera del hogar y esto es una condición que les beneficia.

3.3.3 Duración del contrato.

Por lo que se refiere a la duración del contrato de arrendamiento el artículo 9 nos hace referencia a ello. A diferencia de la ley 4/2013 se vuelven a los plazos establecidos por la LAU y se hace una diferenciación según si la persona es física o jurídica. En el caso de personas físicas si la duración del contrato es menor a 5 años, o inferior a 7 en el caso de personas jurídicas. Llegado el vencimiento, si el arrendatario lo desea, el contrato se ha de renovar de forma obligatoria por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance las respectivas duraciones mínimas. Cosa que no pasaba con la anterior ley donde el contrato se

⁴³ PRADO GASCO, V. Trascendencia en la práctica registral de la reforma de la Ley 4/2013 de 4 de junio en “Revista de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili” número 8, diciembre, 2017. Consultado 10/05/2022 <http://housing.urv.cat/wp-content/uploads/2018/01/HousingCHURV8-1.pdf>

⁴⁴ CARRASCO PERERA, A. Comentarios al proyecto de ley de reforma de los arrendamientos de viviendas. Revista CESCO de derecho de consumo. Cit., pp. 131. Consultado 11/05/2022.

prorrogaría hasta una duración mínima de tres años, por lo que podemos entender, que esta es otra modificación pro-arrendatario.

Siguiendo esta línea, doctrina como FUENTES LOJO y LEGARRETA FONTELLES⁴⁵ apoyan esta modificación, comentando que esta ampliación permitirá dar mayor estabilidad al arrendatario de uso de vivienda garantizando así el derecho constitucional a la vivienda y que una duración mínima tan corta provoca incertidumbre para aquellas personas que lo que buscan son contratos más estables.

3.3.4. Prórroga del contrato.

En la prórroga del contrato también se produce una modificación importante y es que en la anterior ley la prórroga legal tacita, que se produce cuando el contrato de arrendamiento llega a su fin y ninguna de las partes manifiesta que desea finalizar el contrato, automáticamente el plazo se amplía por anualidades hasta un máximo de 3 años. Esto es así porque con la introducción del RD 7/2019 (artículo 10) se amplía esta prórroga de 1 a 3 años, excepto que el arrendador o arrendatario manifestaran lo contrario. El contrato se renueva por plazos anuales, es decir, cuando pasan los 5 años si es persona física y el propietario no dice nada en un plazo de 4 meses antes de finalizar la última anualidad, automáticamente se renovará el contrato por un año más, y así sucesivamente hasta llegar a los 3 años de prórroga.

No obstante, ¿qué sucede cuando transcurren los 7 años de prórroga obligatoria y se agotan los 3 años de prórroga voluntaria? Respecto a esto la LAU no nos dice nada, pero si nos vemos al régimen aplicable del artículo 2, a parte de los pactos y cláusulas contractuales, supletoriamente se aplicará el Código Civil, el cual nos deriva al artículo 1566 que regula la tacita reconducción. Esto quiere decir que, si el inquilino ha permanecido durante 15 días en la vivienda, y no manifiesta su deseo de finalizar el contrato se producirá esta reconducción.

El código civil nos dice que estos contratos se van a renovar según se pague la renta (normalmente cada mensualidad)⁴⁶ es decir, que si llegamos al octavo año que es cuando se terminan los plazos de la LAU, el contrato se renovará de mes a mes. Así, a pesar de las prórrogas obligatorias de la LAU, llegada esta situación, el arrendatario podría continuar desprotegido, ya que a partir de aquí el propietario puede finalizar el contrato en cualquier

⁴⁵ FUENTES LOJO, A. y LEGARRETA FONTELLES, M. II. Opinión de los expertos consultados. En ¿Cree necesario una modificación de la LAU que amplie el plazo mínimo de uso de vivienda, así como fijar un precio tasado del arrendamiento?. *Revista de derecho vLex* núm 167, abril 2018. Consultado 19/04/22.

⁴⁶ Artículo 1581 del Código Civil

momento y el inquilino se verá obligado a abandonar la vivienda sin plazo de preaviso. Esto nos hace pensar que con la regulación actual no se incentiva a que los propietarios celebren contratos de larga duración a diferencia de otros países europeos, por lo que la prórroga obligatoria podría no ser la medida más adecuada.

Sería interesante que en este sentido la LAU regulara qué sucede con los contratos más allá de los 8 años o que se valorasen arrendamientos de larga duración, e incentivar a los propietarios para que realicen contratos más duraderos, a través de deducciones tributarias, por ejemplo. Otra de las propuestas que sería interesante implantar en nuestro país es eliminar las prórrogas mínimas, siguiendo el modelo alemán, tal y como propone MOLINA ROIG⁴⁷, a la vez que, realizando contratos indefinidos con actualizaciones de la renta a precio de mercado, siempre y cuando el inquilino “se porte bien” pueda vivir de forma indefinida allí para dar respuesta a las necesidades permanentes de vivienda y otro tipo de contratos de duración más corta para aquellos que busquen una duración por un corto periodo. Así como también propone que el contrato pasado la prórroga de tres años se convierta en indefinido si así lo desean las partes.

3.3.5 Resolución del derecho del arrendador.

Por lo que se refiere a la resolución del derecho del arrendador, es decir, la circunstancia de que el propietario deja de serlo, si quedara resuelto por circunstancias como el retracto convencional o, la ejecución hipotecaria, se prima al derecho del arrendatario a continuar residiendo en la vivienda, ya se le da el derecho a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplieran los 5 o 7 años respectivos. Todo lo contrario de lo que pasaba con la antigua redacción de la LAU por la Ley 4/2013, ya que en todo caso quedaba extinguido el arrendamiento, a no ser que estuviera inscrito en el registro de la propiedad con anterioridad.

Vemos que la anterior ley hacía relevante la inscripción en el RP y, a partir de la modificación de 2019, no hace falta que esté inscrito el contrato en el registro para que pudiera continuar el arrendatario con la duración pactada. Por lo tanto, podemos deducir que esta es otra medida que intenta beneficiar en mayor medida al arrendatario dotándole de nuevo de mayor estabilidad.

⁴⁷ MOLINA ROIG, E. “una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en un contexto europeo”. En el equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes en el contrato de arrendamiento. cit., p. 676. Ed. Tirant lo blanch, valencia, 2018.

Sin embargo, en los contratos superiores a 5 o 7 años, si el derecho del arrendador estuviere resuelto por los motivos antes mencionados, el contrato automáticamente queda extinguido, pero se añade una excepción importante y es que el contrato se haya inscrito en el registro de la propiedad con anterioridad y este caso continuaría el contrato con la duración que se pactó.

Aquí es interesante destacar la importancia del RP, sobre todo en los contratos de larga duración, por lo que deducimos del artículo, es conveniente que se inscriban en el RP, para que el contrato de arrendamiento no se extinga automáticamente. Finalmente, se beneficia al arrendatario de buena fe, siempre y cuando haya concertado el contrato con la persona que aparezca en el registro de la propiedad y que aparente serlo.

3.3.6 Subrogación mortis causa.

Se modifica también en 2019 lo referente a la renuncia a la subrogación mortis causa, es decir, que en el supuesto en el que el arrendatario fallece en el momento de vigencia del contrato de arrendamiento, y en el que otra persona que no es titular del contrato pueda sustituirlo tomando la posición del titular del contrato. En estos casos el RD 7/2019 introdujo una modificación en el artículo 16.4 LAU donde establece que en los arrendamientos de duración superior a 5 o 7 años se puede pactar la renuncia a este derecho, sin embargo, añade una excepción a la renuncia en el caso de que se trate de una persona que se encuentre dentro del colectivo vulnerable, es decir, que afecte a menores de edad, que la persona tenga algún porcentaje de discapacidad o que sea mayor de 65 años. En estos casos, no podrá pactarse la renuncia a este derecho. A mi entender, este es otra de las modificaciones que intenta favorecer a la parte más débil del contrato ya que se tiene en cuenta por primera vez a este colectivo.

3.3.7 Actualización de la renta.

Otra de las modificaciones más relevantes que realizó el RD 7/2019, era que las partes podían pactar la actualización de la renta arrendaticia (art 18 LAU), en estos casos se establece una limitación de la actualización de la renta al IPC, esto quiere decir, que si las partes establecen un índice diferente al IPC, lo limitaremos según este indicador, lo que supone que si un índice diferente al IPC incrementa un 20%, esta actualización no podrá ser aplicable ya la actualización no podrá ser superior a la del IPC. Respecto a este último caso es importante destacar que estos últimos meses atrás, más concretamente en el mes de marzo, el IPC ha

subido un 9,8% ⁴⁸ lo que puede suponer un aumento considerable de la renta arrendaticia. Para paliar esta problemática, el gobierno publicó el Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania⁴⁹ y lo que hace es limitar la actualización de la renta a través del índice de competitividad⁵⁰ por lo tanto la actualización de los alquileres como máximo será de un 2%.⁵¹ Esta puede ser una limitación que perjudique a los propietarios ya que ven reducida la renta que perciben.

3.3.8 Elevación de la renta por mejoras.

Sobre la elevación de la renta por mejoras, el artículo 19 contempla esta modificación y se añade un cuarto apartado a dicho artículo, en el cual se permite las partes puedan pactar el aumento de la renta por obras de mejora, pero no se especifica el límite de dicho aumento. Respecto a esto, GARCIA TERUEL⁵² afirma que no existe obstáculo por lo que se refiere el tipo de obras para que esto pueda ser causa de un aumento de las rentas y que quien debe llevarlas a cabo es el arrendador, ya que la finalidad de dicho artículo es evitar que el arrendatario se pueda ver beneficiado por las obras de mejora sin verse aumentada la renta, la cual cosa no incentivaría a que los propietarios mejoraran el inmueble (por ejemplo, con obras de eficiencia energética)

⁴⁸ El INE ratifico que el porcentaje del IPC incremento un 9,8% en el mes de marzo y lo relaciona con la subida del alquiler. Ver más en: <https://www.elperiodico.com/es/economia/20220413/ipc-marzo-2022-inflacion-13513293> consultado el 15/04/2022.

⁴⁹ BOE núm. 76, de 30 de marzo de 2022, páginas 41386 a 41545

⁵⁰ Según el INE el índice de garantía de competitividad en el último periodo publicado de enero de 2021 a enero de 2022 la variación es de un 2,02% <https://www.ine.es/ss/Satellite?c=Page&pagename=ProductosYServicios/PYSLayOut&cid=1259947704944&L=0> (consultado 15/04/2022)

⁵¹ En el artículo 46 de dicho decreto se regula esta limitación extraordinaria de la renta en los contratos de arrendamiento de vivienda y nos dice que si el contrato de alquiler de vivienda este sujeto a la ley 29/1994 donde la renta deba ser actualizada en el periodo de la entrada en vigor del decreto se podrá negociar que la actualización sujeta a que en el caso de que el arrendador sea un gran tenedor (el incremento de la renta será el que pacten las partes, pero no se puede exceder del IGC). Y en el caso de que el arrendador no fuera un gran tenedor primeramente se regirá por lo que pacten las partes y en segundo lugar en ausencia de pacto de las partes no puede exceder del IGC. Por lo tanto, vemos que respecto a los grandes tenedores el pacto entre las partes no puede exceder nunca de esta variación anual del IGC.

⁵² GARCIA TERUEL, R. *La sustitución de la renta por la habilitación o reforma de la vivienda en los arrendamientos urbanos*, cit., p. 346.

3.3.9 Gastos.

En lo que se refiere los gastos la LAU, no regulaba nada al respecto de los gastos de gestión inmobiliaria (es decir, la retribución del agente inmobiliario que ha intermediado en la formalización del contrato), pero a partir de la modificación por el RD 7/2019 en su artículo 20 apartado uno añade que estos gastos y la formalización del contrato serán a cargo del arrendador cuando este sea persona jurídica, es por lo que vemos que en el caso de que sean sociedades o administraciones públicas siempre se les obligará a cubrir estos gastos. Sin embargo, deja abierta la posibilidad de que los gastos generales, es decir, aquellos que se refieren a la comunidad, IBI, basuras entre otros, puedan ser sufragados por el arrendatario siempre y cuando así lo hayan pactado y se haya establecido la cantidad máxima anual a satisfacer en el contrato.

3.3.10 Derecho de adquisición preferente.

Seguidamente, se produce también una modificación en el derecho de adquisición preferente (art 25 LAU), en el caso de que se venda la vivienda, se establece un derecho de tanteo y retracto favor de la administración pública siempre y cuando la vivienda se venda de forma conjunta con las demás viviendas de un mismo arrendador. Con esta modificación se le reconoce por primera vez este derecho preferente a las administraciones públicas en el marco de la LAU.

3.3.11 Fianza.

En lo que respecta la fianza, se encuentra regulada en el artículo 36 y como novedad se añade que, aparte de la fianza obligatoria de un mes, las garantías adicionales (avales, seguros...) no pueden exceder de dos mensualidades de renta en contratos. Sin embargo, respecto a los contratos de duración superior a 5 o 7 años, no nos dice nada respecto a esta garantía adicional, por lo que se entiende que podrán pactar una garantía adicional superior.

3.3.12 Depósito de fianzas e índices de referencia

Respecto al depósito de fianzas, el RD 7/2019 modifica la disposición adicional tercera añadiendo un segundo apartado donde para favorecer la transparencia se determina una serie

de datos que deberán aportarse por el arrendador como por ejemplo, los datos de ambas partes y el domicilio que se indicará para efectuar notificaciones, así como todos los datos referentes a la información de la finca y finalmente todas las características que contendrá el contrato de arrendamiento (renta, duración, garantías, etc....)

En lo que se refiere el índice de referencia, la disposición adicional segunda del RD 7/2019 también pretende garantizar la transparencia del mercado del alquiler e incrementar la oferta de viviendas a través de la creación de un Sistema Estatal de Índices de Referencia del precio del alquiler que se determinará gracias a la información de la cual disponga la administración tributaria y demás registros estatales como por ejemplo, el RP y para garantizar esta transparencia cada año se publicará un informe con los valores de la renta. Es importante destacar que cada comunidad autónoma puede establecer su índice de referencia y diseñar sus propias políticas de vivienda. En el caso de Cataluña, se había publicado a tales efectos la Ley 11/2020, de 18 de septiembre de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda⁵³ que pretendía contener y moderar los precios de los alquileres a través del límite en la renta contractual pactada, aunque dicha ley fue declarada inconstitucional por la STC de 10 de marzo de 2022.⁵⁴

3.3.13 Efectividad de la reforma

Para comprobar la efectividad de la reforma, es importante comparar con datos del año 2018 (antes de la entrada en vigor del RD 7/2019) para ver si realmente la modificación ha conseguido lograr sus objetivos.

Respecto al total nacional por régimen de tenencia de la vivienda vemos que, en el año 2018, el porcentaje de población que vivía en régimen de alquiler fue de un 14,8% situándose el porcentaje más elevado de población que vivía en alquiler en las grandes ciudades como, por ejemplo, en la comunidad autónoma de Baleares (24,3%), Cataluña (22,5%) y Madrid (20,9%)⁵⁵. Si comparamos estos datos régimen de tenencia en alquiler de 2020, según el INE, vemos que se ha mantenido la media nacional de tenencia en alquiler 14,7%.⁵⁶ Por lo que

⁵³ «BOE» núm. 258, de 29 de septiembre de 2020, páginas 81960 a 81974 (15 págs.) En esta ley se declaran las zonas de mercado de vivienda que se consideran tensas, no siendo esta declaración superior a 5 años.

⁵⁴STC de 10 de marzo de 2022.

https://www.tribunalconstitucional.es/NotasDePrensaDocumentos/NP_2022_019/2020-6289STC.pdf

⁵⁵ Respecto a la encuesta de condiciones de vida, la información se encuentra en la web del INE (consulta: 13/05/2022) <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=9997#!tabs-grafico>

⁵⁶ Ibidem

podemos deducir es que después de la reforma, el porcentaje de población que vivía de alquiler se mantenía mientras que la propiedad seguía siendo el régimen de tenencia principal ya que en el 2020 es el régimen que predominaba con un 75,4%.

Por lo que se refiere al precio por m² en el año 2018 alcanzó su pico más elevado en diciembre de 2018 a 10,4 euros por m², pese a esto vemos que en los años posteriores después de la reforma el precio por metro cuadrado siguió aumentando, ya que en el 2020 según un informe del portal Idealista llegó alcanzar los 11,5 euros por m² en el mes de septiembre.⁵⁷ En este mismo año el porcentaje de hogares que vivía en régimen de alquiler era de un 17,5% una tasa baja en comparación con la vivienda en propiedad que era de un 76,1% mientras que en el año 2021 el porcentaje de la vivienda en alquiler aumentó un 26% la propiedad lo hizo en un 74%⁵⁸, se produce una ligera disminución de la vivienda en régimen de propiedad mientras que el alquiler aumenta. En este sentido NASARRE AZNAR⁵⁹, afirmó que los precios de los alquileres seguirían subiendo debido a la imposibilidad de las familias para comprar una vivienda, en consecuencia, de esto se produce un aumento de los alquileres y se incrementará la demanda, esto estimula la subida de precios. Podemos deducir que la reforma no ha sido lo suficientemente efectiva para reducir el precio de los alquileres cuando afirma que los alquileres se han encarecido un 10% después de la reforma.

Seguidamente, vemos que con la modificación de la ampliación del contrato de 3 a 5 años, si bien se beneficia el arrendatario, ello puede suponer un perjuicio para los arrendadores, ya que para alquilar la vivienda con una duración mayor lo que harán seguramente es incrementar el precio, ya que sino posiblemente prefieran no alquilarla o alquilarla para otros usos (turísticos, de arrendamientos de temporada...), lo que también puede suponer una disminución de la oferta en la vivienda en alquiler.

Por otra parte, la limitación de la renta al IPC y el establecimiento de índices de referencia en las comunidades autónomas como la ley catalana para limitar los alquileres pueden contribuir

⁵⁷ Todos los datos han sido extraídos del Informe del portal Idealista del histórico de precio de alquiler en España. Ver más en: <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/historico/>

⁵⁸ Según los datos proporcionados por el informe de Fotocasa: <https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/sector/incrementa-el-porcentaje-de-espanoles-que-vive-en-alquiler-y-en-2021-se-situa-en-el-26/>

⁵⁹ NASARRE AZNAR, S. en la entrevista concedida al Diari Més: La URV afirma que los alquileres seguirán encareciéndose en los próximos meses por la COVID 19 https://www.diarimes.com/es/noticias/tarragona/2020/05/28/la_urv_afirma_que_los_alquileres_seguiran_en_careciendose_los_proximos_meses_por_covid_19_83089_1091.html consultado: 13/05/2022

a que se reduzca la oferta de vivienda disponible⁶⁰. Siguiendo esta línea, LOPEZ GARCÍA⁶¹ afirma que esta modificación a largo plazo elimina los incentivos a construir nuevas viviendas en alquiler. ARRUÑADA⁶², también coincide cuando valora la norma que limita la actualización de los alquileres como equivocada ya que considera que alivia el problema de los inquilinos a costa de los propietarios y como consecuencia de esto los propietarios retiran sus viviendas del mercado de alquiler aumentando en un 20% las viviendas que se encuentran vacías. No obstante, otros estudios de carácter económico valoran positivamente el límite de precios en Cataluña.⁶³

Sumado a todo esto doctrina como GARCIA TERUEL y NASSARRE AZNAR, critican la justificación de extrema necesidad de la reforma, ya que no se aportaron datos suficientes para dicha justificación. En una reforma tan importante como esta es necesario aportar y justificar la necesidad citando la fuente de todas las estadísticas y datos aportados para justificarla, en este caso no se hizo. Es por lo que muchos expertos piensan que no se tomaron los mecanismos adecuados para su aprobación.

En resumen, podemos decir que las modificaciones introducidas por el RD 7/2019 no han logrado conseguir un equilibrio entre los derechos de los arrendadores y arrendatarios, ya que las modificaciones introducidas, van más encaminadas a beneficiar a un colectivo que al otro. Aunque, en lo que respecta a los precios, influyen otros factores como, por ejemplo, la mejora en la economía en los últimos años y alta demanda en las grandes ciudades de personal cualificado dispuesto a pagar precios elevados debido a que su economía se lo permite, haciendo que disminuya la oferta en las grandes ciudades. Y así, desplazando a los sectores menos cualificados a las ciudades de la periferia donde los precios son más asequibles. También, la crisis del COVID- 19, ha influido en el mercado inmobiliario en el sentido de que contribuyó al cambiar el modo de vida de la población ya que gracias a poder

⁶⁰ Tal y como apunta el Informe del Economista, ya que los propietarios no se verán incentivados a alquilar por la escasa rentabilidad y preferirán vender que alquilar. Ver más en: <https://www.eleconomista.es/economia/noticias/10219193/11/19/Limitar-el-precio-del-alquiler-reducira-la-oferta-de-vivienda-disponible.html> consultado (13/05/2022)

⁶¹ LOPEZ GARCÍA, M.A. Documento de trabajo – 2019/07 “vivienda y política pública: objetivos e instrumentos” cit., p.88.

⁶² BENITO ARRUÑADA. *Comentario a las nuevas regulaciones del alquiler* cit., pag.5

⁶³ Según el estudio elaborado por JOFRE. MONSÉNY, J., MARTINEZ MAZZA Y SEGÚ, R. M En “EFFECTIVENESS AND SUPPLY EFFECTS OF HIGH-COVERAGE RENT CONTROL POLICIES” Donde analizan los efectos de los alquileres en ciudades con altas políticas de control, en este caso se hace referencia a Cataluña, se examinan los municipios con renta regulada y los que no. Se obtiene como resultado las medidas de control fueron efectivas para la disminución de la renta en los municipios regulados, así como que la regulación no redujo el número de contratos de arrendamientos firmados. <https://ieb.ub.edu/publication/2022-02-effectiveness-and-supply-effects-of-high-coverage-rent-control-policies/>

teletrabajar muchos optaron desplazarse hacia zonas más tranquilas o hacia los núcleos turísticos la cual cosa podría influir en el aumento de la demanda de alquiler en estas zonas.

4. EL ALQUILER EN LA FUTURA LEY DE VIVIENDA.

4.1 Aspectos relevantes.

El 1 de febrero de 2022 se aprobó y se remitió al congreso de los diputados el Proyecto de ley por el derecho a la vivienda⁶⁴. Dicho proyecto se distribuye en cinco títulos que regulan la función social de la vivienda, así como la acción de los poderes públicos en materia de vivienda, los parques públicos de vivienda, y finalmente las medidas de protección y transparencia en el arrendamiento. Esta reforma se hace según su exposición de motivos después de que las diferentes modificaciones no han conseguido acceder a la vivienda en propiedad, así como la generación de la subida en los precios de los alquileres.

Para ello el Proyecto de Ley se ha marcado unos objetivos, como por ejemplo, facilitar el acceso a una vivienda digna prestando atención a los colectivos vulnerables e intentar que la oferta sea asequible para ellos, así como regular jurídicamente los parques públicos de vivienda cosa que en nuestro país es de vital importancia ya que España cuenta con el parque social de vivienda más bajo que el resto de los países de Europa.⁶⁵ Como también mejorar la protección del arrendamiento de viviendas y de compra, así como el desarrollo de diferentes tipos de vivienda (infravivienda, vivienda digna y adecuada, así como la vivienda protegida). Para llevar a cabo estos objetivos se establecen políticas para garantizar el acceso a una vivienda digna.

En los artículos 1 a 5 del anteproyecto de Ley se regulan las disposiciones generales y se hacen definiciones importantes como lo que se considera una vivienda digna y adecuada⁶⁶ así

⁶⁴ Consejo de Ministros. Referencia 1 de Febrero de 2022. <https://www.lamoncloa.gob.es/consejodeministros/referencias/documents/2022/refc20220201.pdf>

⁶⁵ Según un informe de Invertia España solo representa un 2,5% del total de viviendas principales, comparado con otros países de la UE donde el porcentaje es de 9,3%. Ver más en: https://www.elespanol.com/invertia/observatorios/vivienda/20200924/parque-espanol-vivienda-publica-alquiler-union-europea/523198609_0.html (consultado 15/05/2022)

⁶⁶ El artículo 3c nos hace la definición de vivienda digna y adecuada como “la vivienda que, por razón de su tamaño, ubicación, condiciones de habitabilidad, accesibilidad universal, eficiencia energética y utilización de energías renovables y demás características de la misma, y con acceso a las redes de suministros básicos, responde a las necesidades de residencia de la persona o unidad de convivencia en condiciones asequibles

como que las condiciones tienen que ser conforme los esfuerzos de las familias, es decir, que eviten un excesivo desembolso financiero por parte de las familias. Esto es importante ya que se ha visto que las familias actualmente destinan gran parte de sus ingresos para pagar el alquiler. También se define lo que es una vivienda protegida (artículo 3f), comprendiendo dentro de esta la vivienda social, la vivienda protegida de precio limitado e incentivada, así como la definición de los parques de vivienda.

Se tiene en cuenta el principio de igualdad y no discriminación en la vivienda (artículo 6) haciendo hincapié al acoso inmobiliario entendido como la perturbación a cualquier persona de usar pacíficamente su vivienda. También es importante destacar que esta Ley de dará competencias a las comunidades autónomas para que puedan regular en materia de vivienda y así facilitar la cooperación entre administraciones.

Se regula la función social de la vivienda en el artículo 7, y para que se cumpla esta función nos dice que los poderes públicos están obligados a promover las condiciones para disfrutar de una vivienda digna.

En el caso de la vivienda protegida ⁶⁷(artículo 16) se fijan unos requisitos como que la vivienda debe destinarse exclusivamente a vivienda habitual, y se establece el procedimiento para su adjudicación que ha con los requisitos de transparencia y con criterios objetivos. Finalmente, a las personas a las que se le otorgue esta vivienda no pueden superar un cierto nivel de ingresos y no podrán ser titular de otra vivienda. En caso de que pasados unos años la persona a la que se la adjudica la quiera alquilar o vender nunca podrá superar el máximo establecido por la ley y ha de contar con la autorización de la Comunidad autónoma.

Cabe destacar también que se incentiva a incrementar la oferta de vivienda a precios adecuados a través de la vivienda accesible incentivada⁶⁸ (artículo 17) para estimular la oferta a corto según la exposición de motivos de la ley, estableciendo límites máximos a los precios del alquiler proporcionales a los beneficios.

conforme al esfuerzo financiero, constituyendo su domicilio, morada u hogar en el que poder vivir dignamente, con salvaguarda de su intimidad, y disfrutar de las relaciones familiares o sociales.”

⁶⁷ Se define como la vivienda de precio limitado como aquella que está sujeta a limitaciones administrativas en los precios de venta y/o alquiler, por un plazo de tiempo determinado.

⁶⁸ Se trata de viviendas de propietarios a los cuales las administraciones le brindan beneficios ya sean fiscales o de cualquier tipo a cambio de que estos la destinen al alquiler a precios reducidos o bien a otra tenencia que sea temporal a personas que no puedan acceder a la propiedad por su nivel de ingresos.

Otra cuestión importante que se regula es la declaración de las zonas de mercado tensionado ⁶⁹(artículo 18), sobre todo en aquellas ciudades donde hay oferta insuficiente, y a través de esto hacerlas accesibles, es decir, que cada comunidad autónoma podrá declarar estas zonas tensionadas de acuerdo con su normativa. En Cataluña, por ejemplo, ya se hizo con la Ley 11/2020, donde se declaraban zonas tensionadas dicha declaración podía prorrogarse si se mantenían las circunstancias que la motivaban, entre las zonas tensionadas encontramos Tarragona y Reus.

Por otra parte, se obliga a los grandes tenedores a que colaboren con las administraciones facilitando información sobre el destino y uso de las viviendas en las áreas consideradas como tensionadas (artículo 19.4). Esto es importante ya que la propia ley nos dice que se podrían establecer colaboraciones entre los grandes tenedores y las administraciones para incrementar la oferta.

La Ley también regula la actuación del estado en materia de vivienda (artículos 23 y 24) donde los planes estatales de vivienda como instrumento que incluirá medidas fiscales, financieras entre otras para poner a disposición viviendas a un precio asequible. Para incrementar la vivienda a precios asequibles se cuenta con el apoyo de entidades público privadas para posibilitar la finalidad de dicha ley que es aumentar la oferta de vivienda especialmente a nivel de alquiler.

Finalmente, nos hace una definición de los parques públicos de vivienda, así como su finalidad y función, nos dice que estos han de servir para ayudar al buen funcionamiento y facilitar el acceso a la vivienda teniendo en cuenta al colectivo más vulnerable.

4.2 Adecuación del proyecto de ley

Respecto a la adecuación del proyecto nos hemos basado en la conferencia impartida por el Dr. Nasarre en el congreso de los diputados (2022). ⁷⁰

En este sentido lo previsto en el proyecto no es adecuado, básicamente por su posible inconstitucionalidad ya que, en primer lugar, las competencias en materia de vivienda son competencia de las CCAA y el proyecto ha intentado ir más allá y ha basado algunos

⁶⁹ Zonas donde existe riesgo de falta de oferta para la población.

⁷⁰ Ver más en: <https://www.youtube.com/watch?v=3Ngovbs1yj0>

artículos en competencias civiles (que son exclusivas del estado). Y, en segundo lugar, porque afecta a la propiedad privada del artículo 33 de la Constitución, y altera el régimen legal de las familias que tienen su vivienda en propiedad dejando de lado la propiedad según lo previsto en el artículo 348⁷¹ del Código Civil, ya que pasa a ser una tendencia controlada por el estado, en este sentido el Dr. Nasarre considera que las familias pasaran de ser propietarios de sus casas para pasar a tener una especie de tutela por el estado.

Respecto a las zonas tensionadas que regula el proyecto cada CCAA tiene su propia normativa, por lo tanto, esta es otra de las cuestiones que nos da a pensar que ciertas disposiciones no se adecuan a la realidad ya que en este caso estaremos en la incertidumbre cuales se van a aplicar, si las del proyecto o la regulación propia de las CCAA. Por lo tanto, vemos que no existe una coordinación entre CCAA y el proyecto.

Por otro lado, el proyecto de ley no explica en que consiste el derecho de acceder a una vivienda digna y adecuada, es decir, si hacemos una configuración legal de un derecho a la vivienda se ha de especificar a que me da derecho. Por tanto, es una ley que desarrolla un derecho legal a la vivienda, pero no dice en que consiste.

En lo que se refiere a la propiedad privada, el proyecto de ley elimina la propiedad de la vivienda del Código Civil donde ha estado siempre. Por tanto, no se respeta la naturaleza de la vivienda como objeto de propiedad privada, sino que se pone en tutela administrativa. Por ejemplo, en Cataluña la Ley de vivienda 18/2007⁷² autoriza a poner multas hasta 900 mil euros, ahora también tendrá consecuencias civiles lo que implica que no podrá colocar en una vivienda una consulta médica, como eso no tiene finalidad de vivienda no podré hacerlo, o por ejemplo, no poder dar herencia a un hijo porque no necesita la vivienda para vivir, probablemente el otro hijo que se quede sin vivienda podrá ir a un tribunal y podrá decir que el inmueble no tiene finalidad habitacional y podrá impugnar el testamento.

Cuando se habla del acoso inmobiliario, y se habla sobre crear un entorno hostil que perturbe el uso pacífico de la vivienda, si convertimos la vivienda en una tenencia administrativa, no se podrán realizar desahucios por impago, ya que primero se tendrá que realizar un informe

⁷¹ Artículo 348 CC: La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa o de un animal, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa o del animal para reivindicarlo.

⁷² «BOE» núm. 50, de 27 de febrero de 2008, páginas 11653 a 11696 (44 págs.)

de ponderación. Por tanto, lo que hace el proyecto es regular el contenido civil de los contratos de alquiler/propiedad.

Si el proyecto de ley se aprueba en estos términos ya no seremos propietarios de nuestras casas, sino que estaremos en una especie de tutela por el estado que decidirá en cada caso lo que se puede hacer y lo que no.

Finalmente, sería interesante que un proyecto de ley de vivienda regulase las tenencias intermedias, para así potenciar otras formas de tenencia distintas al binomio entre propiedad/alquiler.

4.3 Modificaciones a la LAU.

Es importante destacar que el Proyecto de Ley también hace modificaciones a la LAU entre las cuales destacan:

4.3.1. Medidas de contención de los precios. Prórroga del contrato.

En su disposición adicional primera, modifica el artículo 10.2 de la LAU que queda redactado de la siguiente manera:

“2. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente ley, en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado y dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la legislación estatal en materia de vivienda, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 de esta ley o el periodo de prórroga tácita previsto en el apartado anterior, previa solicitud del arrendatario, podrá prorrogarse de manera extraordinaria el contrato de arrendamiento por plazos anuales, por un periodo máximo de tres años, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que en su caso procedan por aplicación de lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del artículo 17 de esta ley, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de esta ley, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.”

Esto quiere decir que cuando una zona sea declarada como tensionada, la duración del contrato, una vez transcurridos las prórrogas de 5 o 7 años, se tendrá que prorrogar el contrato obligatoriamente por 3 años más. Por lo tanto, el arrendatario puede solicitar que se mantenga el mismo coste del principio, y así evitar una subida de alquiler elevada. La declaración de zona tensionada dependerá siempre de la comunidad autónoma que se trate y del respectivo

municipio. Aunque esta medida es positiva para los arrendatarios, portales como Fotocasa califican esta medida como intervencionista ya que consideran que esto puede dificultar el acceso a la vivienda, haciendo que el parque de viviendas se reduzca.⁷³ En este sentido NASARRE AZNAR⁷⁴, comenta que aun contra la voluntad del arrendador, los contratos de arrendamientos en áreas tensionadas pasarían a tener una duración, (si el arrendatario así lo quisiese) hasta 8 años si el arrendador es persona física y hasta 10 si el arrendador es persona jurídica. Por lo tanto, esta medida podría ir en detrimento de los intereses de los arrendadores. Además, la imposición de sistemas de fuerte control de alquileres a la larga podría ser ineficaz y contraproducente para conseguir los objetivos que se persiguen.

4.3.2 Determinación de la renta

Así como al artículo 17 de la LAU se le añaden dos nuevos apartados (6,7), en los cuales si la vivienda se ubica en una zona tensionada la renta solo podrá aumentarse como máximo un 10% sobre la última renta vigente del contrato de alquiler en los últimos cinco años de la vivienda, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos como, por ejemplo, que se hubieran realizado obras de rehabilitación o mejora de la vivienda o que el contrato sea de larga duración. Y si en el contrato de arrendamiento el propietario es un gran tenedor, y el inmueble se encuentra en una zona tensionada, la renta tiene que aplicarse conforme al índice referencia limitando la renta al contrato anterior, lo que supone una congelación de la renta en todos los contratos si no se cumplen los requisitos antes mencionados.

La redacción del artículo 17 queda de la siguiente manera:

«6. En los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato solo podrá incrementarse, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, en los siguientes supuestos: a) Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento. b) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia

⁷³ Ver más en: <https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/opinion/la-ley-de-vivienda-es-intervencionista-genera-inseguridad-juridica-y-carece-de-incentivos-suficientes/> consultado (18/05/2022)

⁷⁴ NASARRE AZNAR, S, El Proyecto de Ley de Vivienda 2022 “*Informes y papeles del Grupo de Trabajo Mixto COVID- 19*” Cit., p.16.

energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación. c) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas. d) Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.

7. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el arrendador sea una persona jurídica gran tenedor de acuerdo con la definición establecida en la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, y en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia»

Y por tanto se disminuirá la oferta y esto conllevará a un aumento de los precios, en este sentido se pronuncia doctrina como NASARRE AZNAR⁷⁵, que considera que la imposición de sistemas que impongan sistemas fuertes para controlar la renta de los alquileres conduce a la reducción de la oferta y aumento del coste oculto. Aunque los inquilinos con esta modificación se ven beneficiados por la medida (puesto que podrán mantener el precio del alquiler sin cambios), los demás se encontrarán con unos alquileres más altos y elevadas listas de espera por falta de oferta.

4.3.3 Zonas tensionadas

Se añade una séptima disposición a la LAU que queda redactada de la siguiente manera:

«Disposición transitoria séptima. Aplicación de las medidas en zonas tensionadas. La regulación establecida en el apartado 7 del artículo 17 se aplicará a los contratos que se formalicen una vez transcurridos dieciocho meses desde la entrada en vigor de la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, y una vez se encuentre aprobado el referido sistema de índices de precios de referencia.»

Esto quiere decir que solo se les aplicara a los contratos que tras la aprobación de esta ley realicen dieciocho meses después, en el caso de los grandes tenedores de vivienda siempre y cuando sea persona jurídica.

Respecto a medidas fiscales a niveles de arrendamientos de vivienda también hace referencia en la disposición transitoria final estableciendo incentivos fiscales en el Impuesto sobre la renta de personas físicas, en las cuales se estipula la reducción del 90% del rendimiento neto

⁷⁵ Ibidem, cit. págs. 16-18

cuando el arrendamiento se realice en una zona tensionada y que el arrendador hubiera reducido una renta un 5% la cual cosa estimula a los propietarios para que alquilen sus viviendas ya que se ve compensada la disminución de la renta con los incentivos fiscales.

4.4 Modificaciones a la Ley del Impuesto Sobre la Renta de Personas Físicas

4.4.1 Beneficios fiscales

El anteproyecto de ley también hace modificaciones a la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas ⁷⁶ (en adelante IRPF) en su disposición final segunda de incentivos fiscales en el IRPF.

Se modifica el artículo 23 apartado dos donde se crea un sistema para incentivar a la oferta de viviendas en alquiler a través de bonificaciones en el IRPF, donde se establecen tres porcentajes de reducciones destinadas a los pequeños propietarios que reduzcan el precio del alquiler.

- Se producirá una reducción de un 90% cuando el propietario alquile la vivienda y la hubiera rebajado más de un 5 por ciento en relación con el contrato de arrendamiento de la misma vivienda anterior
- Un 70% en el caso de que, aunque no se cumpla el apartado anterior se produzcan ciertos requisitos como, por ejemplo, que sea la primera vez que alquila la vivienda y esta se encuentre en una zona tensionada y el arrendatario tenga entre 18 y 35 años. Y también cuando el arrendatario sea una administración pública.
- En un 60% cuando no se cumpla ninguno de los requisitos anteriores pero la vivienda se ha rehabilitado en los dos años anteriores al contrato de arrendamiento
- Y el último lugar un 50% aunque no se cumplan ninguna de las circunstancias anteriores, es decir, todos los que alquilen su vivienda gozaran de esta reducción con la nueva ley.

Por ejemplo, si tenemos a un propietario que alquila su vivienda en Paseo de Gracia (Barcelona) considerada como zona tensionada y fija una renta de 1.500 euros al mes y realiza una reducción de un 5% serian 1425/mes x 12 meses, en total, 17.100 euros, contando

⁷⁶ «BOE» núm. 285, de 29/11/2006.

que tenga un gasto deducible de 1000 y que no tenga amortizaciones, el rendimiento íntegro sería de 16.100 euros a los cuales podría deducir el 90%, es decir que 1.610 euros sería el importe a tributar por el propietario.

Finalmente, se añade una séptima disposición transitoria donde prevé que los rendimientos de contratos anteriores a la entrada en vigor de la nueva Ley de vivienda les resultara de aplicación lo previsto en el artículo 23 de la ley del IRPF.

CONCLUSIONES.

Con este apartado finalizaremos el estudio que hemos realizado, a modo de conclusión expondré algunas de las ideas más importantes a las que hemos llegado a través del estudio de la reforma de la LAU.

Para paliar la problemática del alquiler, el gobierno a través del RD 7/2019, reformó la ley de Arrendamientos Urbanos. Sin embargo, vemos que mediante la adopción de dichas medidas no han sido suficientes para reducir los precios y aumentar la oferta del alquiler. Hemos comprobado que la situación actual del acceso a la vivienda en alquiler sigue experimentando un grave problema por su elevado coste, principalmente en las grandes ciudades como, por ejemplo, Barcelona o Madrid.

En segundo lugar, por lo que respecta al precio de viviendas en régimen de alquiler, vemos que el RD 7/2019, con la modificación de la duración del contrato de 3 a 5, años lo que se consigue es perjudicar a los arrendadores de cierta manera, ya que para alquiler una vivienda con una duración mayor lo que harán seguramente es incrementar los precios, prefiriendo de lo contrario no alquilarla, lo que podría suponer un aumento de los precios y una reducción de la oferta si finalmente no la ponen a disposición del mercado. Vemos que también la limitación de la renta y el establecimiento de índices de referencia en las CCAA para limitar los alquileres pueden influir en una menor oferta de vivienda disponible, según la doctrina.

En definitiva, la reforma de la LAU no ha buscado un equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, sino que ha procurado una mayor protección del inquilino en detrimento de los intereses del arrendador.

Por otra parte, no se incentiva a que los propietarios celebren contratos de larga duración a diferencia del resto de países europeos. En este sentido, a mi parecer, sería interesante que la LAU regulase los contratos de arrendamientos de larga duración (indefinidos mientras no haya incumplimientos contractuales y siempre aplicando los precios de mercado) y estimule a los propietarios a que celebren estos contratos a través de incentivos como pueden ser los fiscales (cosa que sí se hará con el proyecto de Ley de Vivienda de 2022). Hay que tener en consideración que, a pesar de regular prórrogas obligatorias de más o menos años, el inquilino se puede ver igualmente desprotegido, ya que, a partir de la finalización del contrato, este se renueva de mes a mes (tácita reconducción), la cual cosa genera una situación de incertidumbre.

Por todo ello hemos podido comprobar a través de datos del mercado de vivienda, que casi cuatro años después de las diferentes reformas que ha sufrido la LAU, el precio de los alquileres ha seguido aumentando (incluso tras la crisis del COVID-19), por la cual cosa dichas medidas no han sido suficientes ni para la contención de los precios, ni para el aumento de vivienda en oferta de alquiler disponible.

Es por ello por lo que la futura Ley de vivienda 2022 intentará paliar la falta de oferta de vivienda a través de recargos de hasta el 50% a los propietarios de viviendas vacías, y la imposición de sistemas de contención de los precios los cuales, a ojos de parte de la doctrina, se considera que son demasiado intervencionistas. Veremos, si en un futuro estas medidas de contención de precios que no han servido con anterioridad lo hacen esta vez.

Finalmente, en lo que respecta al proyecto de ley hemos comprobado que no se regulan otros tipos de tenencia como la propiedad temporal o compartida, cosa que sorprende en un proyecto de vivienda de tales características.

BIBLIOGRAFIA.

ARRUÑADA BENITO (2022). Comentario a las nuevas regulaciones del alquiler. *Fundación de estudios de Economía aplicada (FEDEA)* (consulta 13 de mayo 2022) <https://www.arrunada.org/es/publicaciones/comentario-alquiler>

CARRASCO PERERA, A. (2012) Comentarios al proyecto de ley de reforma de los arrendamientos de viviendas. *Revista CESCO de derecho de consumo, volumen 4*. Págs. 118-134. <https://dialnet-unirioja-es.sabidi.urv.cat/servlet/articulo?codigo=4114385> (consulta: 11 de mayo 2022)

ECHAVES GARCIA, A. (2017). El difícil acceso de los jóvenes al mercado de vivienda en España: precios, regímenes de tenencia y esfuerzos. *Cuadernos de relaciones laborales*, 35(1), 127-. <https://doi.org/10.5209/CRLA.54986>

GAMAZO CHILLÓN. (2021). ANÁLISIS ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO ANTE UNA NUEVA LEY DE VIVIENDA. *Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia*, 24, 25–44. <https://doi.org/10.25115/ridj.v0i24.4993>

GARCIA TERUEL, R.M. (2019). La sustitución de la renta por rehabilitación o reforma de la vivienda en los arrendamientos urbanos. Valencia, Tirant lo Blanch.

GARCIA-LÓPEZ, M. A.a, JOFRE-MONSENY, J.b, MARTÍNEZ MAZZA, R.b Segú, M.c. 2020. **Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona.** *Journal of Urban Economics*, Volume 119, doi: <https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278> (consulta: 7 de Abril 2022)

JOFRE. MONSENY, J., MARTINEZ MAZZA Y SEGÚ, R. M (2022). En “EFFECTIVENESS AND SUPPLY EFFECTS OF HIGH-COVERAGE RENT CONTROL POLICIES. Barcelona Institute of Economics (IEB) Working paper.

JIMENEZ PARIS, T. (2020) Ejecución hipotecaria y arrendamiento de vivienda tras lo Reales Decretos 21/2018 y 7/2019. p. 1331. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 778, págs. 1319 a 1345

LOPEZ GARCIA, MA (2019) *Vivienda y política pública: objetivos e instrumentos*, Universidad Autónoma de Barcelona. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7140496> (consulta: 13 de mayo 2022).

LOSCERTALES FUERTES, D. “Arrendamientos urbanos. Legislación y comentarios” ed. Dykinson, Madrid, 2020.

MOLINA ROIG, E. “Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en un contexto europeo” ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2018. Pg. 63.

MOLINA ROIG, E. Nasarre Aznar, S., Simón Moreno, H., & Rivas Nieto, E. (2015) TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe. Obtenido de Universidad de Bremen: <https://www.uni-bremen.de/jura/tenlaw-tenancy-law-and-housing-policy-in-multi-level-europe/reports/reports>

MUÑIZ ESPADA, E., NASARRE AZNAR, S. RIVAS NIETO, E., & URQUIZU CAVALLÉ, A. (2018). “II. Hacia un nuevo marco legal de los arrendamientos urbanos de vivienda” (págs.246-274), en Nasarre, S (dir.) & Molina, E. REFORMANDO LAS TENENCIAS DE LA VIVIENDA, Un hogar para tod@s. Valencia, Tirant lo Blanch.

NASARRE AZNAR (2022). *El proyecto de Ley de Vivienda 2022*. Apuntes. Universidad Pompeu Fabra. (en línea) <https://fedea.net/el-proyecto-de-ley-de-vivienda/> (consulta 19 de mayo de 2022).

NASARRE AZNAR, S & GARCIA TERUEL (2022) Quince años sin solución para la vivienda. La innovación legal y la ciencia de datos en política de vivienda* *Revista Crítica de derecho inmobiliario*. (en línea) <http://housing.urv.cat/wp-content/uploads/2022/03/RCDI-arrastrado.pdf> (consulta: 10 de mayo 2022)

NASARRE AZNAR, S. (2018). “La necessitat d’un nou marc d’arrendaments urbans d’habitatge, després de deu anys de crisis”, en Nasarre, S. Un nou dret d’arrendaments urbans per afavorir l’accés a l’habitatge. Barcelona, Atelier llibres jurídics, p.31-47.

NASARRE AZNAR, S. (2020). *La gran apuesta: avaricia. El beneficio sin responsabilidad*. Tirant lo blanch.

PRADO GASCÓ, 2017. Transcendencia en la práctica registral de la reforma de la Ley 4/2013 de 4 de junio. *Revista de la Càtedra UNESCO de vivienda de la Universitat Rovira i Virgili*, número 8. (en línea) <http://housing.urv.cat/wp-content/uploads/2018/01/HousingCHURV8-1.pdf> (consultado 10 de mayo 2022)

VALLE, R.M (2021). Financiarización urbana y burbuja del alquiler en España: tendencias y contrastes en perspectiva multiescalar. *Documents D'anàlisi Geogràfica*, 67(3), 441–463. (en línea) <https://doi.org/10.5565/rev/dag.664> (consulta: 10 de abril 2022)

VALLEJO ROS, C., SANCHEZ GARCÍA, J. (2018). ¿Cree necesario una modificación de la LAU que amplie el plazo mínimo de uso de vivienda, así como fijar un precio tasado del arrendamiento? *Revista de derecho vLex núm* 167, abril 2018.

LEGISLACIÓN

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. (1994). «BOE» núm. 282, de 25/11/1994. Recuperado 15 de enero de 2022, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Recuperado 10 de mayo de 2022 <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2000-323>

Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. Recuperado 19 de mayo de 2022 <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-20764>

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas «BOE» núm. 134, de 5 de junio de 2013. Recuperado 22 de febrero de 2022 <https://www.boe.es/eli/es/l/2013/06/04/4>

Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al libro quinto del Código civil de Cataluña. «BOE» núm. 215, de 8 de septiembre de 2015. Recuperado 22 de febrero de 2022 https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2015-9678

Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Recuperado el 19 de mayo de 2022 <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4214>

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Recuperado el 19 de mayo de 2022 <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-11723>

Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania. *Boletín Oficial del Estado*, 76, de 30 de marzo de 2022. Recuperado 15 de abril de 2022, de <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2022-4972>

JURISPRUDENCIA

Sentencia del Tribunal Constitucional 37/2022, de 10 de marzo de 2022 (recurso 6289-2020)